

# 尾張都市計画桃花台地区計画

## 届出の手引き

桃花台地区計画は、平成元年9月19日に都市計画決定され、その後、下記のとおり変更を行っております。

この手引きは、同地区計画の内容および届出の方法等についてまとめたものです。

告示年月日	告示番号	備考(変更理由)
平成元年9月19日	小牧市告示61号	—
平成8年5月31日	小牧市告示第50号	都市計画法等の一部改正による
平成19年10月1日	小牧市告示第104号	地区整備計画区域の変更による
平成22年12月24日	小牧市告示第109号	都市計画区域の再編による
平成25年4月1日	小牧市告示第34号	地区整備計画区域の変更による
平成29年4月1日	小牧市告示第43号	建築基準法の一部改正による

【お問合せ先】:小牧市 都市計画課 都市計画係

TEL:0568-76-1155(直通)

FAX:0568-71-1481

Mail:[toshi@city.komaki.lg.jp](mailto:toshi@city.komaki.lg.jp)

# 地区計画の届出について

## 【根拠法令】

都市計画法(昭和43年6月15日 法律第100号)第58条の2

## 【法が適用される区域】

地区計画区域内のうち地区整備計画が定められている区域内

## 【届出が必要となる行為】

- ①土地の区画形質の変更を行う場合
- ②建築物を建築(新築、増築、改築、移転)する場合
- ③工作物を建設する場合
- ④建築物の用途の変更を行う場合

## 【届出の時期】

届出が必要な行為を行う場合は、工事着手30日前までに、小牧市長に届出が必要となります。また、届出した設計又は施行方法に変更が出た場合、変更箇所の工事着手30日前までに、変更の届出が必要となります。なお、すでに完成した物件に変更が生じた場合は、新規の届出が必要となります。

なお、届出の提出窓口は都市計画課になります。

	地区整備計画	
地区名	A地区	B・C地区
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	100%	100% ※
高さの制限	10m	10m かつ北側斜線 ※
最低敷地面積	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> ※

(※)印は桃花台地区計画で定められた制限になります。

名 称		桃花台地区計画				
位 置		小牧市古雅、篠岡、桃ヶ丘、光ヶ丘、城山地内				
面 積		約 3 2 2 . 2 h a				
区 域 の 整 備 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標		<p>本地区は、市の東部丘陵地に位置し、桃花台新住宅市街地開発事業の施行により、道路、公園等の公共施設及び住宅の整備が進められている。</p> <p>そこで、この事業効果の維持増進を図り、居住環境の良好な住宅市街地としての調和ある発展を誘導するとともに、事業後の居住環境の悪化を未然に防止し、ゆとりとうるおいのある住宅地の形成を図ることを本地区計画の目標とする。</p>			
	土地利用の方針		<p>良好な住宅地としての発展を期するため、建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、郊外住宅地にふさわしい良好で緑あふれ、ゆとりある居住環境の形成と合理的な土地利用を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針		<p>地区施設は良好な居住環境を有する住宅市街地としての健全な環境と都市機能の充実を図るため、桃花台新住宅市街地開発事業により計画的に整備するとともに、その機能が損なわれないよう維持・保全に努める。</p>			
	建築物等の整備の方針		<p>商業施設等の公益的施設については、活気とにぎわいのある街並の創出に配慮しつつ、住宅市街地としての良好な居住環境を損なわないよう適正に配置・計画する。</p> <p>低層住宅街区については、ゆとりとうるおいのある良好な居住環境の形成とその維持・保全を図る。</p> <p>中高層住宅街区については、配置・形態・意匠等の周辺との調和に配慮しつつ、都市的機能と良好な居住環境を有する住宅街区としての形成を図る。</p>			
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区
			面積	1 8 7 . 9 h a	4 . 6 h a	0 . 3 h a
		建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 専用住宅（1戸建て）</p> <p>2. 事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房その他これらに類する用途を兼ねる一戸建て住宅</p>		

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の用途の制限</p>	<p>3. 町内会等一定の地区の住民を対象とする公民館、集会場その他これらに類するもの</p> <p>4. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの</p> <p>6. 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>店舗（葬儀屋を除く。）</p> <p>イ. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）</p> <p>ウ. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）</p> <p>エ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>オ. 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店</p> <p>カ. 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>2. 診療所、病院</p> <p>3. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの</p>
---	---	---	--	--

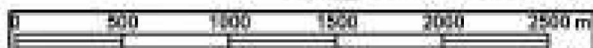
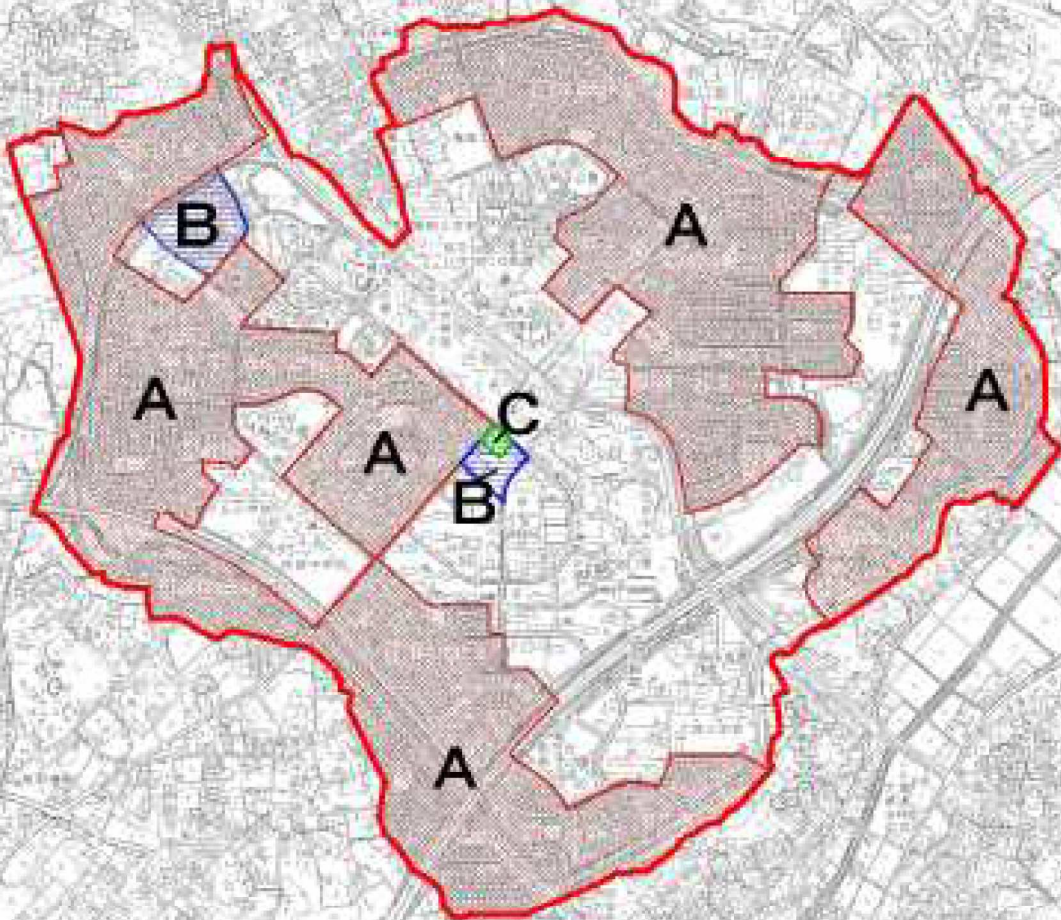
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		6. 専用住宅（1戸建て） 7. 事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房その他これらに類する用途を兼ねる1戸建て住宅 8. 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	—	150平方メートル
		建築物の容積率の最高限度	—	10分の10
		建築物等の高さの最高限度	—	1. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下とする。 2. 建築物の高さは、10メートル以下とする。 3. 前項の規定による建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の附属建築物で軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ、その面積が5平方メートル以下のもの又は自動車車庫（道路境界線から0.5メートルの範囲は除く。） 2. 敷地境界線から0.55メートル以上離れた出窓（床面積に算入されるものを除く。）	
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの高さは、敷地地盤面から1.5メートル以下とする。			

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

尾張都市計画 桃花台地区計画 計画図(参考図)

1/15,000

NORTH



凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	A地区
	B地区
	C地区

# 地区計画内容説明書

## (1) 建築物の用途について

建築物等の用途の制限	A・B	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 専用住宅(1戸建て)</li> <li>2. 事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房その他これらに類する用途を兼ねる一戸建て住宅</li> <li>3. 町内会等一定の地区の住民を対象とする公民館、集会場その他これらに類するもの</li> <li>4. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの</li> <li>6. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>
	C	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 次に掲げる用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が500平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)             <ul style="list-style-type: none"> <li>ア. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(葬儀屋を除く。)</li> <li>イ. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</li> <li>ウ. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</li> <li>エ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>オ. 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店</li> <li>カ. 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> </ul> </li> <li>2. 診療所、病院</li> <li>3. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの</li> <li>6. 専用住宅(1戸建て)</li> <li>7. 事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房その他これらに類する用途を兼ねる一戸建て住宅</li> <li>8. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>

#### A・B地区

1. 建築基準法別表第2(い)項第一号に掲げるものの内一戸建て専用住宅とする。
  2. 建築基準法別表第2(い)項第二号に掲げるものの内、政令第130条の3に掲げる第一号、第六号、第七号とする。なお、同条第六号に規定する「その他これらに類する施設」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。
    - ①日本舞踊、バレエ教室
    - ②陶芸教室
    - ③カルチャーセンター
    - ④料理教室
    - ⑤フィットネスクラブ、アスレチッククラブ、エアロビクスクラブ
    - ⑥音楽教室
    - ⑦武道塾
    - ⑧裁縫・手芸・編物教室
- ※陶芸教室・裁縫教室等で原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75キロワット以下に限る。
5. 建築基準法別表第2(い)項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物とする。
  6. 建築基準法別表第2(い)項第十号に掲げるものとする。

#### C地区

1. 建築基準法別表第2(は)項第五号に掲げるものとする。
  2. 建築基準法別表第2(い)項第八号、(は)項第三号に掲げるものとする。
  3. 建築基準法別表第2(い)項第六号に掲げるものとする。
  4. 建築基準法別表第2(は)項第四号に掲げるものとする。
  5. 建築基準法別表第2(い)項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物とする。
  6. 建築基準法別表第2(い)項第一号に掲げるものの内一戸建て専用住宅とする。
  7. 建築基準法別表第2(い)項第二号に掲げるものの内、政令第130条の3に掲げる第一号、第六号、第七号とする。なお、同条第六号に規定する「その他これらに類する施設」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。
    - ①日本舞踊、バレエ教室
    - ②陶芸教室
    - ③カルチャーセンター
    - ④料理教室
    - ⑤フィットネスクラブ、アスレチッククラブ、エアロビクスクラブ
    - ⑥音楽教室
    - ⑦武道塾
    - ⑧裁縫・手芸・編物教室
- ※陶芸教室・裁縫教室等で原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75キロワット以下に限る。
8. 建築基準法別表第2(は)項第八号に掲げるものとする。



(2) 建築物の敷地面積について

建築物の敷地面積の最低限度	A	
	B	150平方メートル
	C	

この都市計画決定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で150平方メートルに満たないもの又は存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用しているならば、150平方メートルに満たない土地についても、その土地を一つの敷地として使用する場合においては建築物の敷地として使用できる。

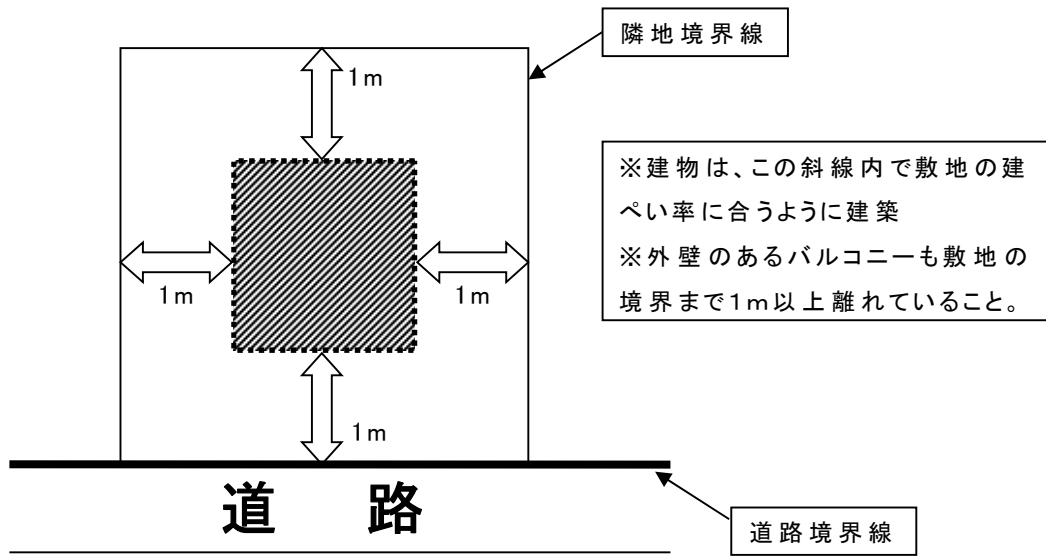
(3) 建築物等の高さについて

建築物の高さの最高限度	A	
	B	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下とする。</li> <li>2. 建築物の高さは、10メートル以下とする。</li> <li>3. 前項の規定による建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。</li> </ol>
	C	

1. 建築基準法第56条第1項第3号に規定する第一種低層住居専用地域並みの制限
3. 建築基準法施行令第2条第1項第6号口の規定

(4) 建築物の壁面の位置について

壁面の位置の制限	A	<p>建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。</p>
	B	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 別棟の附属建築物で軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ、その面積が5平方メートル以下のもの又は自動車車庫。(道路境界線から0.5メートルの範囲は除く。)</li> </ol>
	C	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 敷地境界線から0.55メートル以上離れた出窓(床面積に算入されるものを除く。)</li> </ol>



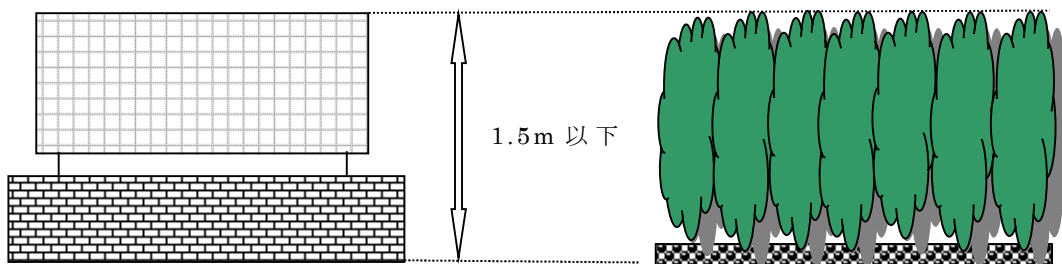
(5) 垣又はさくの構造について

垣又はさくの構造の制限	A	垣又はさくの高さは、敷地地盤面から1.5メートル以下とする。
	・	
	B	
	・	
	C	

かき又はさくの構造の制限については、壁面の位置の制限の距離に満たない部分に設置するものについて適用する。

(例) ネットフェンス

(例) 生垣



# 届出に必要な書類について

## 1 届出書

※小牧市 HP よりダウンロードできます。

トップページ⇒申請書ダウンロード⇒まちづくり⇒地区計画の届出に関する様式集

## 2 添付図書

### (1)土地の区画形質の変更を行う場合

#### ①案内図(位置図)

方位、道路及び目標となる地物を表示する図面で縮尺 1/2,500 以上のもの

#### ②公図

届出に必要な地番及び周辺道路地番の表示されたもの

#### ③区域図

当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面で縮尺 1/1,000 以上のもの

#### ④設計図

縮尺 1/100 以上のもの

#### ⑤その他必要となるべき事項を参考とした図書

### (2)建築物の建築、工作物の建設又は建築物の用途の変更を行う場合

#### ①案内図(位置図)

方位、道路及び目標となる地物を表示する図面で縮尺 1/2,500 以上のもの

#### ②公図

届出に必要な地番及び周辺道路地番の表示されたもの

#### ③地積測量図(敷地求積図でも可)

#### ④配置図

敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの

#### ⑤平面図

各階の平面図で縮尺 1/50 以上のもの(建築物の場合のみ)

#### ⑥立面図

2面以上の建築物又は工作物の図面で縮尺 1/50 以上のもの

#### ⑦求積図(面積算定表)

建築面積、床面積、延べ面積の計算方法が示されたもの(建築物の場合のみ)

#### ⑧その他参考となるべき事項を記載した図書

※ 届出には、上記の書類を2部提出していただきます。

※ 届出した設計又は施行方法に変更が生じた場合は、変更届および変更箇所に係る図書を添付していただき、提出してください。(変更届も小牧市 HP よりダウンロードできます。)

## 記載例

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

(あて先) 小牧市長

届出者 住所 〇〇市〇〇町〇〇番地  
 氏名 株式会社〇〇〇〇  
 代表取締役 〇〇 〇〇  
 電話 0568-76-1155

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、  
 土地の区画形質の変更

建築物の建築又は工作物の建設

建築物等の用途変更 について、下記により届け出ます。

建築物等の形態又は意匠の変更

木竹の伐採

記

- 行為の場所 小牧市〇〇〇丁目△△番
- 行為の着手予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 行為の完了予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積				m <sup>2</sup>
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別	建築物の建築・工作物の建設 (新築・改築・増築・移転)			
	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計	
	① 敷地面積			179.62 m <sup>2</sup>	
	② 建築又は建設面積	64.25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	64.25 m <sup>2</sup>	
	③ 延べ面積	125.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	125.00 m <sup>2</sup>	
	④ 高さ	地盤面から			8.341 m
	⑤ 用途	専用住宅(1戸建て)			
	⑥ 垣又はさくの構造	CB4段積み+アルミメッシュフェンス(H=800)			
(3) 建築物等の用途変更	(イ) 変更部分の延べ面積	m <sup>2</sup>			
	(ロ) 変更前の用途				
	(ハ) 変更後の用途				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積				
	m <sup>2</sup>				

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。